



**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO REGULACIÓ  
NORMATIVA CLAU 1 I ALTRES AJUSTOS AL NUCLI  
URBÀ · VACARISSES (BARCELONA)**  
NOVEMBRE 2024

**ANNEX 1**  
DOCUMENT COMPRENSIU

AJUNTAMENT  DE VACARISSES

SERVEIS TÈCNICS AJUNTAMENT DE VACARISSES  
ARQUITECTE REDACTOR: ORIOL MONFORT CASAS

*SUMARI*

<b>1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES</b>	<b>3</b>
<b>2. RESUM EXECUTIU</b>	<b>4</b>
2.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	4
2.2. MODIFICACIONS PROPOSADES	5
2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA PGO	9
2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA MPPGO 2015	21
<b>3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b>	<b>31</b>

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, s'incorpora el present document comprensiu.

## 1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació (PGO) i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

*"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"*

D'acord amb l'article 73.2:

*"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"*

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència d'allò exposat en motiu de l'aprovació inicial del present document, se suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets, projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació de nova construcció i gran rehabilitació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, que comportin modificacions de volum, façana o coberta i variació o increment en el nombre d'habitatges, així com obres d'edificació de nova construcció que comportin la implantació de més d'un habitatge en una parcel·la o solar, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. No s'admetrà l'enderrocament de les construccions existents.

Pel que fa a l'àmbit territorial de suspensió, s'inclou la totalitat del nucli urbà clau 1 (casc antic) del municipi de Vacarisses així com complementàriament 7 espais addicionals amb una superfície total de 14.081,23 m<sup>2</sup> d'acord a la definició de l'àmbit que es fa a la memòria i que es representa al plànol *PSL – Suspensió de llicències* de la documentació gràfica adjunta. Es relacionen a continuació els espais comentats:

- 1. Equipaments darrere Ajuntament. Superfície 1.269,00 m<sup>2</sup>
- 2. Espai de l'antic cementiri adjacent a l'església de Sant Pere. Superfície 248,00 m<sup>2</sup>
- 3. PAU Montserrat. Superfície 5.873,49 m<sup>2</sup>
- 4. Nou PAU Salvador Badia. Superfície 5.156,92 m<sup>2</sup>
- 5. Equipaments al carrer Sant Josep. Superfície 1.374,00 m<sup>2</sup>.
- 6. Passatge privat al carrer de la Pau. Superfície 63,69 m<sup>2</sup>.
- 7. Actuació aïllada obtenció nou sistema viari. Superfície 96,13 m<sup>2</sup>.

## **2. RESUM EXECUTIU**

### **2.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ**

El present document correspon a una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Municipal (PGO) de Vacarisses, concretament de la normativa urbanística de la clau 1 casc antic localitzada al nucli urbà del municipi.

La qualificació de casc antic (clau 1) es va delimitar al seu dia atenent a la similitud de la tipologia edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric. Es pretenia la conservació de l'estructura urbana i edificatòria així com la regulació tant de la possible substitució volumètrica d'edificacions antigues com la preservació dels àmbits d'arquitectura d'interès patrimonial.

Des de la data d'aprovació definitiva del PGO vigent, 31 d'octubre de 1984, es considera que alguns aspectes i paràmetres urbanístics de la regulació normativa vigent s'han de revisar i actualitzar i cal així mateix acabar de desenvolupar el marc normatiu actual. S'ha constatat al mateix temps que l'aplicació de l'actual normativa pot donar lloc a la transformació d'algunes edificacions existents vers un model que potencialment desvirtuï la unitat compositiva i la qualitat del paisatge urbà existents.

Complementàriament, la present Modificació inclou set ajustos puntuals que afecten la qualificació d'alguns sòls també localitzats al nucli urbà del municipi d'acord a tot allò exposat al capítol anterior. Tres d'ells es corresponen amb errades materials identificades, dos d'ells amb ajustos vinculats amb

Polígons d'Actuació Urbanística per resoldre incoherències identificades, un altre per millorar el sistema viari i un darrer per promoure el desenvolupament d'habitatge de protecció oficial al centre.

L'àmbit de la present Modificació inclou tots els sòls qualificats amb la clau 1 de Casc Antic d'acord al planejament vigent i complementàriament una superfície total de 14.081,23 m<sup>2</sup> corresponent als 7 espais addicionals comentats.

D'acord amb tot allò comentat, els objectius concrets que preveu assolir la present Modificació són:

- a) Revisar la regulació normativa de la clau 1 i modificar-ne els aspectes que correspongui per tal d'evitar transformacions urbanes que puguin desvirtuar la qualitat de la trama del centre històric.
- b) Actualitzar i adaptar la normativa a les pràctiques urbanístiques, les necessitats actuals i al marc legal vigent.
- c) Completar i ampliar una normativa que és ja és d'origen força reduïda i limitada.
- d) Promoure el desenvolupament d'habitatge de protecció oficial (HPO) al centre amb la previsió de més sòl públic previst per a aquest ús.
- e) Preservar l'àmbit de l'antic cementiri i l'entorn de l'església de Sant Pere
- f) Esmenar l'errada material en la qualificació del parc públic existent darrera de l'Ajuntament
- g) Esmenar l'errada material d'un passatge privat al carrer de de la Pau que el PGO qualifica com a sòl públic.
- h) Preveure una actuació aïllada per obtenir sòls de sistema viari per millorar la intersecció entre la carretera BV-1211 i el carrer Salvador Badia
- i) Ajustar la regulació del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) Montserrat en resposta a les necessitats de desenvolupament dels titulars del sòl i la voluntat municipal.
- j) Delimitar el nou Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) Salvador Badia per resoldre diferents aspectes d'interès general relatius a infraestructures, mobilitat i equipaments i al mateix temps donar resposta a les necessitats de desenvolupament dels titulars del sòl.

## **2.2. MODIFICACIONS PROPOSADES**

D'una banda ens trobem amb una normativa per a la clau 1 antiga i poc desenvolupada sobre la que les dinàmiques urbanes i les necessitats del municipi i del nucli urbà en particular han evolucionat de manera significativa sense que la normativa hagi estat objecte d'una revisió en profunditat.

L'atractiu del nucli històric, ben equipat i comunicat, així com la necessitat de disposar de més habitatge plurifamiliar al municipi, particularment per a gent jove i gran, han introduït recentment noves dinàmiques urbanes de transformació i promoció immobiliària que cal incentivar i al mateix temps regular a l'efecte d'evitar la transformació de les edificacions actuals vers un model que desvirtui la unitat compositiva i la qualitat del paisatge urbà existents.

En relació amb això resulta especialment convenient i oportú abordar en particular la regulació de la densitat, actualment totalment oberta, tant per prevenir actuacions de promoció d'habitatge inadequades urbanísticament que puguin desvirtuar el teixit històric com per mirar de no incrementar la problemàtica de la mobilitat identificada en certs àmbits i vials. La limitació de densitat esdevé així doncs necessària per mantenir les característiques del teixit històric, per reduir la mobilitat i reservar aparcaments suficients.

Apuntar així mateix que, si bé la mobilitat i l'estacionament de vehicles al nucli històric presenta reptes i mancances que caldrà abordar, des de l'actual Modificació l'esmentada regulació de la densitat busca evitar una major saturació d'algunes vies per part del vehicle privat.

D'altra banda, s'ha identificat que el nucli antic de Vacarisses, a excepció de les reserves d'HPO no materialitzades del PAU Rectoria, PAU Montserrat (que la present Modificació desplaça a una nova implantació) i PAU Pitàgores, no disposa actualment de més sòls previstos per a la promoció de l'habitatge de protecció pública a curt termini.

D'altra banda s'exposen a continuació els ajustos puntuals que també inclou la present Modificació i que afecten la qualificació d'alguns sòls també localitzats al nucli urbà del municipi.

#### F-01. VERD PÚBLIC EXISTENT DARRERE AJUNTAMENT (CLAU 9)

Es tracta de resoldre una incoherència atès que d'acord a la realitat física ens trobem davant d'un espai destinat i urbanitzat com parc urbà o espai verd públic. S'ajusta d'aquesta manera la qualificació transformant l'actual previsió del PGO de sistema d'equipaments públics (clau E) en sòls qualificats com a sistemes de verd públic (clau 9). Es tracta de sòls de titularitat pública.

#### F-02. ANTIC CEMENTIRI (NE)

Correspon a un antic pati de titularitat privada adjacent als murs i contraforts laterals de l'antiga església de Vacarisses (Parròquia de Sant Pere i Sant Feliu) i que antigament havia destinat a l'ús de cementiri. Es tracta d'un espai a una cota superior respecte la del carrer Lladern i que per tant actualment resulta de difícil accés respecte d'aquest.

L'espai es troba envoltat d'antigues edificacions amb façana i obertures sobre aquest. D'acord amb això no resulta coherent preveure'n la seva edificació i a tal efecte la present Modificació manté la qualificació de clau 1 però com a espai no susceptible de ser edificat (NE).

#### F-03. AJUST PAU MONTSERRAT

Àmbit de gestió de sòl privat sobre el que es pretén reduir el sostre en base a la voluntat de desenvolupament dels titulars.

Es planteja un lleuger increment de la cessió d'espais lliures públics de 183,99 m<sup>2</sup> (dels actuals 1.277,00 m<sup>2</sup> passa a 1.460,99 m<sup>2</sup>) i també un lleuger increment equipaments de 235,21 m<sup>2</sup> (dels actuals 512,00 m<sup>2</sup> passa a 747,21 m<sup>2</sup>). Es resol l'accés viari d'acord amb la instrucció tècnica complementària de bombers SP-113 amb una petita dotació d'aparcament i es respectes les obertures de les edificacions adjacents.

Es proposa així mateix desplaçar la reserva d'HPO a l'àmbit del carrer Sant Josep atès que no en resulta massa factible la seva implantació i no resulta viable econòmicament una previsió tant reduïda de sostre HPO.

Es preveu el 10% de cessió d'aprofitament i el sistema de gestió per compensació bàsica.

#### F-04. NOU PAU SALVADOR BADIA

Crear un nou PAU per resoldre diferents aspectes

Resoldre la problemàtica de la servitud de la línia de sanejament a la banda sud en relació a l'estructura de finques. Eliminar la qualificació de serveis però mantenir la servitud amb efectes registrals.

Obrir la xarxa viària a la connexió del carrer de Sant Pere amb l'entorn de la placeta que conforma la intersecció amb el carrer dels Oms i eliminar l'actual estretament. Garantir la cessió i urbanització d'aquesta nova xarxa viària.

Garantir la cessió de la finca de titularitat privada adjacent a l'edifici públic d'equipaments del Casal de Cultura de Vacarisses.

Garantir la cessió i urbanització d'un passatge viari al darrera de l'equipament i que doni sortida al carrer dels Oms i enllaci amb la vialitat anteriorment comentada del carrer Sant Pere.

Incrementar l'aprofitament per establir un equilibri beneficis càrregues que resulti viable econòmicament. Increment de sostre de 454,50 m<sup>2</sup> i increment d'una nova unitat d'habitatge.

Els propietaris de l'actual comunitat que no es vegin afectats podran quedar exclosos del posterior projecte de reparcel·lació.

#### F-05. HPO CARRER SANT JOSEP (CLAU 1\*)

Transformar el sòl de titularitat pública d'equipaments en una qualificació de clau 1 nucli antic però per destinar exclusivament a sostre d'habitatge de protecció oficial (HPO).

Promoure l'habitatge de protecció des de la iniciativa municipal. Destinar la totalitat del sostre a la construcció d'habitatge protegit, especialment necessari per la gent jove i la gent gran del poble.

#### F-06. PASSATGE PRIVAT AL CARRER DE LA PAU

Resoldre la incoherència d'un passatge de caràcter privat que actualment es troba qualificat com a sistema viari públic.

No implica increment d'aprofitament. Es qualifica com a clau 1 però sense opció d'edificar-hi amb la identificació NE.

#### F-07. ACTUACIÓ AÏLLADA OBTENCIÓ NOU SISTEMA VIARI

Amb la intenció d'introduir un giratori a la cruïlla de la travessera BV-1212 i el carrer Salvador Badia per tal de gestionar millor els fluxos així com per millorar-ne la seguretat viària, es preveu qualificar part dels sòls que són actualment verd privat com a sistema viari fins a les façanes. Atesa la naturalesa de la intervenció es delimita un àmbit d'actuació aïllada per poder obtenir la titularitat pel sistema d'expropiació i poder procedir posteriorment a la seva urbanització.

No es produeix cap modificació de sostre ni tampoc en relació a la densitat de l'ús residencial o la intensitat d'usos.



## 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA PGO

Es relacionen a continuació els articles continguts a les normes urbanístiques del Pla General Vigent que són objecte de modificació. Es ressalten en text blau les modificacions introduïdes.

### **Article 67. Abast de les condicions d'edificació de les zones**

*Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" són d'aplicació per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma d'edificis existents disconformes en el seu volum al fixat, es regulen per les Disposicions Transitòries que els hi corresponen.*

*Les condicions d'edificació també seran aplicables a actuacions de reforma o rehabilitació que comportin modificacions de volum, façana o coberta i variació o increment en el nombre d'habitatges.*

### **Disposició transitòria primera**

*Les construccions emparades per llicència municipal, anteriors a l'aprovació inicial del Pla, el volum o situació de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació aplicables a les noves construccions segons el Pla no resultaran fora d'ordenació en els termes i condicions regulats en l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*

*En aquestes edificacions es permetran les obres de millora, estabilitat, higiene, reestructuració i canvi d'ús admesos per la zona d'aplicació i àdhuc d'ampliació quan aquesta es realitzi d'acord amb els paràmetres d'edificació de la zona i el conjunt de l'edificació no superi l'índex d'edificabilitat màxim admès.*

*Les construccions que resultin afectades per previsions de vialitat, jardins, places, dotacions i equipaments, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incurses en les condicions de fora d'ordenació establertes en la Llei, per quant dificulten l'execució dels objectius públics del Pla.*

## **SECCIÓ SEGONA: NUCLI ANTIC (CLAU 1)**

### **Article 77. Definició, objectius i àmbit**

*1. Es denomina **nucli antic** a tot et sòl del centre tradicional de la població de Vacarisses excepte a les zones de Ciutat Jardí veïnes.*

*Aquesta determinació ve donada per la similitud de la tipologia a edificatòria existent en aquesta zona, malgrat les diferències morfològiques marcades pel seu procés històric.*

*2. En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria i, per tant, aquestes Normes regulen **principalment la reforma, la rehabilitació, la substitució i la reconstrucció de l'edificació antiga, i a més, la construcció de nova planta de parcel·les buides.***

*Els sòls objecte d'aplicació d'aquesta qualificació estan regulats a la sèrie de plànols d'ordenació O.03*

### **Article 78. Tipus d'ordenació**

*El sistema d'ordenació predominant dins la qualificació "Nucli antic" clau 1, és el d'edificació amb alineació a vial entre mitgeres i la d'edificació específica o singular amb una important presència d'espai lliure de parcel·la que es vol respectar i mantenir per evitar la densificació del nucli històric. Aquests models d'ordenació combinen els edificis d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars, conjuntament amb altres usos, majoritàriament el comercial en planta baixa.*

*L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge. En planta baixa també s'admet l'ús comercial i el d'oficines, limitats a 300 m<sup>2</sup> de superfície per establiment.*

*La regulació gràfica d'alineacions serà la definida per les línies de façana establertes a la sèrie de plànols d'ordenació O.03*

### **Article 78 bis. Condicions de parcel·lació**

*Paràmetres particulars de parcel·lació de la zona "Nucli antic" clau 1, són els següents:*

#### **1. Parcel·lació i reparcel·lació:**

*Edificació amb alineació a vial interna al nucli antic on s'admet l'agrupació i segregació de parcel·les. Quan es produeixi l'addició de tres parcel·les o més, o quan l'addició superi els 10 metres de façana, el projecte d'edificació resultant de l'addició haurà de ser unitari i haurà de mantenir el caràcter de l'estructura parcel·laria actual amb les característiques de l'edificació tradicional del nucli històric i del carrer, les longituds de façana de la parcel·la resultant es compondran amb trams de longituds entre 5 i 7 metres. Admet l'edificació unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar*

#### **2. Parcel·la mínima:**

*Ateses les condicions de diversitat i fraccionament del parcel·lari del nucli antic no s'estableix una parcel·la mínima. Les noves parcel·les fruit de reparcel·lacions o segregacions d'existents en cap cas tindran una superfície inferior a 60 m<sup>2</sup>, per tal de garantir unes condicions objectives d'habitabilitat mínimes.*

*Les parcel·les existents de superfície inferior a 60 m<sup>2</sup> s'han d'agrupar amb d'altres de veïnes si l'objectiu és destinar-les a un edifici plurifamiliar de 2 o més habitatges o, de 2 o més entitats registrals, sempre i quan no siguin preexistents.*

*S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 31 d'octubre de 1984, data d'aprovació definitiva del PGO.*

#### **3. Front o façana mínima de parcel·la:**

*En el cas de substitució de l'edificació la nova edificació seguirà l'antiga alineació amb l'excepció dels casos en què, l'ordenació física del sol urbà ho indiqui.*

*L'amplada mínima de parcel·la amidada a la línia de façana serà de 4,50 metres per a les edificacions destinades exclusivament a habitatge unifamiliar o bifamiliar entre mitgeres, i de 5 metres per a les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar entre mitgeres.*

*Les parcel·les resultants d'una agrupació han de respectar la tipologia del nucli antic i les característiques de seu teixit. Per tant, quan la longitud de façana d'un solar ja existent o bé resultat de l'agrupació de varies parcel·les sigui més gran de 10 metres, l'edificació s'haurà de dividir en unitats mínimes de façanes no inferiors a 5,00 metres ni superiors a 7,00 metres introduint si correspon salts en la coronació de façana i canvis de textura o materials d'acabat.*

*S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 31 d'octubre de 1984, data d'aprovació definitiva del PGO.*

### **Article 79. Condicions d'edificació**

*Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l'edificació de la zona amb la qualificació "Nucli antic" clau 1, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Títol III "Ordenances de volums i usos".*

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de la zona "Nucli antic" clau 1, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, són els següents:

### 1. Alçada reguladora referida al carrer:

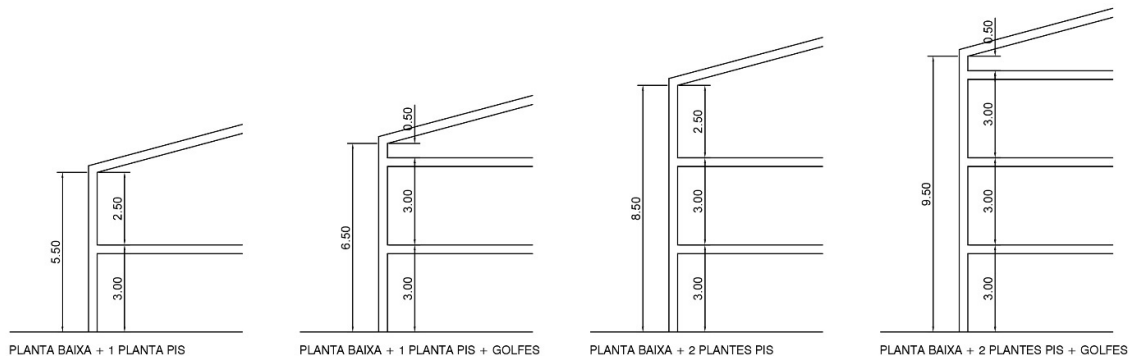
La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03. En base a aquest nombre de plantes determinat a la documentació gràfica, s'estableix que l'alçada reguladora màxima respecte la rasant del carrer, és:

Planta baixa i 1 pis – PB+1	5,50 m
Planta baixa i 1 pis – PB+1 + golfes	6,50 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2	8,50 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2 +golfes	9,50 m

S'admet incrementar l'alçada reguladora en un màxim de 50 cm per assolir l'alçada de les edificacions veïnes i amb la finalitat de millorar la integració i composició del conjunt. Aquest increment de l'alçada reguladora en cap cas comportarà un increment del nombre de plantes de l'edifici.

Les alçades màximes, nombre de plantes i punt d'aplicació de l'ARM venen definides pel esquemes següents i les determinacions de la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

L'ARM de cada parcel·la, s'aplicarà en el punt mig de la mateixa, en el front principal indicat a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació. En el supòsit de fronts de parcel·la més grans de 10 metres en els que l'edificació s'hagi de dividir en unitats mínimes de façanes, s'aplicarà l'ARM al punt mig de cada una d'aquestes unitats mínimes.



### 2. Punt d'aplicació alçada reguladora referida al carrer:

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació la zona i l'alçada reguladora es prendrà referida al carrer.

A la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació s'especifica en alguns casos el front respecte del qual s'aplica l'Alçada Reguladora Màxima (ARM).

### 3. Nombre de plantes referides al carrer:

La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03.

### 4. Front principal i front secundari:

La regulació de les fondàries edificables respecte dels carrers determina quins són els fronts principals i els fons secundaris que estan determinats conjuntament amb espais lliures de parcel·la, d'acord amb la regulació general.

## **5. Fondària edificable:**

*La regulació de la fondària edificable de l'edificació per la zona es determina en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, mitjançant la regulació gràfica tot indicant la línia de profunditat edificable que defineix els espais lliures de parcel·la.*

*Els espais interiors d'illa més enllà de la fondària edificable i sense detriment del que preveu l'apartat 12 d'aquest article en relació a les edificacions auxiliars hauran de quedar lliures d'edificació i ser objecte de preservació, mantenint amb caràcter general la coberta del sòl permeable o amb paviments drenants per facilitar la infiltració d'aigua de pluja. Aquests espais s'hauran d'enjardinar o cultivar com horts.*

*La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt més alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió de l'aprofitament comentat al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.*

*En tots els casos s'admetrà la implantació al subsòl de dipòsits de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials d'acord al que preveu l'Ordenança Sostenible de Vacarisses.*

## **6. Edificabilitat màxima de parcel·la:**

*L'edificabilitat màxima admesa és la resultant de sumar la superfície del gàlib d'ocupació en planta baixa pel nombre de plantes admès.*

*L'ocupació en planta baixa ve definida en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.*

## **7. Ocupació màxima de la parcel·la:**

*El gàlib màxim d'ocupació de la parcel·la s'estableix en detall a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.*

## **8. Densitat màxima d'habitatges neta:**

*La densitat màxima neta admesa serà la d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de sostre construït si es destina a una màxim de 2 habitatges.*

*Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) inferior a 600 m<sup>2</sup>, la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 90 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.*

*Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) superior a 600 m<sup>2</sup> i fins a 800 m<sup>2</sup>, la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 110 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.*

*Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia plurifamiliar amb més de 2 habitatges i un sostre total (superfície construïda) superior a 800 m<sup>2</sup>, la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 140 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.*

*En el supòsit de preveure altres usos en PB diferents dels d'habitatge i garatge aparcament es podran minorar els mòduls de superfície que determinen la densitat per als diferents casos en un percentatge del 15%.*

*Per tal de garantir bones condicions d'habitabilitat no s'admeten habitatges que no tinguin com a mínim, façana amb front a vial o façana a pati de parcel·la o celobert de 9 m<sup>2</sup> de superfície mínima on*

es pugui inscriure un cercle de mínim 3 metres de diàmetre o, façana a pati d'illa. Tot això sense detriment del que preveu l'article 168 d'aquesta normativa.

#### **9. Tanques:**

Les tanques massisses tindran una alçada màxima de 2 metres d'alçada el carrer, excepte les tanques de pedra existents que s'hauran de mantenir obligatòriament.

#### **10. Adaptació topogràfica i moviments de terres:**

A la qualificació "Nucli antic" clau 1, en l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres que estableixin el nivell del pati en un interval de més o menys 60 centímetres, respecte de la rasant original del terreny i la rasant de les finques veïnes.

#### **11. Unitat mínima de projecte:**

Cada parcel·la constituirà una unitat mínima de projecte.

#### **12. Edificació principal i auxiliar:**

A l'espai lliure de parcel·la es poden construir edificacions auxiliars en planta baixa adossades al cos principal destinades a serveis de l'habitatge, com cuines, safareigs i banys, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quan ocupin com a màxim, el 30% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La superfície màxima de la construcció auxiliar serà de 20 m<sup>2</sup>.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars per a altres usos que no siguin complementaris o vinculats al d'habitatge.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal grafiada a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, per obtenir l'ocupació màxima admesa. El sostre de l'edificació auxiliar és complementari al de l'edificació principal.

L'alçada màxima total dels edificis auxiliars serà de 3,30 metres i en cap cas no pot superar l'alçada de la planta baixa a la qual s'adossa.

La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El volum de l'edificació auxiliar s'integrarà amb la resta de l'edificació a nivell formal i d'acabats; amb aquesta finalitat, els Serveis tècnics municipals podran admetre la coberta inclinada sempre i quan s'integrin amb les edificacions adjacents o adossades al nou edifici auxiliar.

#### **13. Planta baixa:**

La planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,30 metres si es destina a local amb ús diferent d'habitatge o de 2,70 metres si es destina a l'ús d'habitatge d'acord al que preveu l'article 160.2 i màxima de 4,50 metres sempre i quan no es desdobli amb un altell.

Solament s'admet la construcció d'altell si no se supera l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes admès per aquesta zona

#### **14. Planta soterrani:**

La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt més alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió de l'aprofitament comentat al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.

*La primera planta soterrani es pot destinar als usos admesos d'acord a la regulació de l'article 161.3 d'aquesta normativa, sempre i quan formin part de la propietat de la planta baixa des de la qual s'hi accedeixi pel seu interior.*

*Les plantes soterrani no computen a efectes de sostre o edificabilitat en el cas que es destinin a cellers, magatzem, serveis tècnics o aparcament. En la resta de supòsits amb usos iguals als de la planta baixa han de computar.*

*La resta de plantes soterrani i el primer soterrani es podran destinar a serveis tècnics de l'ús principal o a aparcament.*

*En tots els casos s'admetrà la implantació en planta soterrani de dipòsits de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials d'acord al que preveu l'Ordenança Sostenible de Vacarisses.*

#### **15. Planta pis:**

*En les actuacions d'obra nova o rehabilitació integral, l'alçada lliure mínima de les plantes pis sobre rasant destinades a habitatge serà de 2,70 metres.*

#### **16. Planta coberta:**

*La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30%.*

*Les cobertes es construiran en la modalitat d'inclinada o plana. Els materials d'acabat de les cobertes seran els tradicionals, ceràmics o similars.*

*En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes o finestres incorporades al pla de la coberta superiors a 1,60 m<sup>2</sup> de superfície en el total de cada vessant de la coberta.*

*Per damunt de la planta coberta solament s'hi admeten badalots i elements tècnics, fumerals, antenes o altres elements necessaris.*

#### **17. Planta sota coberta o Golfes:**

*La planta sota coberta o golfes sempre estarà vinculada a una entitat o habitatge de la planta inferior des del qual s'hi haurà d'accedir. En cap cas s'admet que formi part d'entitat o propietat amb accés independent.*

#### **18. Volum màxim d'un edifici:**

*No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació, a la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació, s'hi estableix la fondària edificable i el nombre màxim de plantes sobre rasant que en determinaran el volum màxim.*

*A la qualificació "Nucli antic" clau 1, el volum màxim serà el resultant de l'aplicació de tots els paràmetres de la normativa general i particular.*

#### **19. Regles sobre mitgeres:**

*A totes les subzones, les separacions entre terrats veïns podran ser massisses o opaques si no superen els 1,00 metres d'alçada respecte el forjat sobre el que es recolzen i de 2,50 metres si són transparents, reixes o similars.*

#### **20. Cossos sortints:**

*Es prohibeixen els cossos sortints tancats i semitancats de l'alineació de façana cap al carrer.*

*Els balcons o elements oberts a tres cares estan admesos si tenen les baranes calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. Els balcons no sobrepassaran els 20 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada inferior a 6 metres, i no sobrepassaran els 50 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada superior a 6 metres*

*L'ocupació en planta del balcó no serà superior a la tercera part de l'amplada de la façana i mai superior a 2 metres.*

*En relació al vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa s'estarà a tot allò previst amb caràcter general per l'article 165 d'aquestes normes.*

#### **21. Elements sortints:**

*Es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises, gàrgoles i els ràfecs que podran sobresortir un màxim de 45 cm.*

#### **22. Composició de la façana:**

*No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació, però caldrà tenir en consideració els paràgrafs següents d'aquest article i allò regulat als articles 78 bis i 80 bis.*

*Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les façanes veïnes existents, la tipologia i la composició de la façana seguirà el mateix ritme i proporció de buits i plens que les edificacions històriques contigües o pròximes situades al nucli antic.*

*Les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta es realitzaran en la mateixa coberta. Únicament s'autoritzaran en façana petits forats de ventilació amb una superfície màxima de ventilació de 0,10 m<sup>2</sup> per ventilar terrats a la catalana.*

*Els materials i acabats de les façanes es regulen a l'article 80 bis.*

#### **23. Alineació de l'edificació:**

*És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint amb l'alineació de carrer o vial, excepte que s'indiqui altrament en la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació o excepte que es rectifiquin o modifiquin les alineacions mitjançant un Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums.*

*L'edificació s'haurà de recular de l'alineació de carrer o vial prevista quan existeixin jardins i patis obrint sobre el carrer que és obligat conservar. En aquest supòsit la nova edificació podrà ajustar-se al volum de l'edificació anterior.*

*Les separacions als límits vetllaran les dimensions mínimes establertes pels celoberts i patis de ventilació mixtes i els condicionats del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació i les seves modificacions.*

#### **Article 79 bis. Condicions d'ús i aparcament**

*Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i compatibles de la zona amb la qualificació "Nucli antic" clau 1, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol II Règim dels usos del Títol III "Ordenances de Volum i usos".*

*No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a la zona "Nucli antic" clau 1 més enllà dels previstos a l'article 191 d'aquesta normativa. Les edificacions de nova planta o rehabilitació que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius al mateix edifici o solar faran les reserves segons es detalla a l'article 191 de la normativa.*

#### **Article 80. Usos admesos**

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i compatibles de la zona "Nucli antic" clau 1, del sòl urbà:

1. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

2. S'admeten, a més, els usos següents com a principals o complementaris:

- Assistència sanitària: Es permet.
- Comercial, superfície màxima 300 m<sup>2</sup>.
- Garatge i aparcament
- Indústria. L'ús industrial serà admès a tallers o indústries artesanes sense molèsties pels restants usos en situacions A i B, 1<sup>a</sup> categoria. *Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009.*
- Oficines i administratiu, superfície màxima 300 m<sup>2</sup>.
- Recreatiu: Es prohibeix *amb caràcter general, admetent-se* només bars i restaurants amb una superfície màxima de 300 m<sup>2</sup>. La resta d'usos com bars musicals, discoteques i similars queden prohibits.
- Residencial *en general*. Es permet l'ús de residència comunitària d'hotels.
- Cultural: Es permet.
- Religios i associatiu: Es permet
- Esportiu: Es permet en parcel·les superiors a 2000 m<sup>2</sup>

#### **Article 80 bis. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions**

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los d'acord amb els emprats a les edificacions contigües.
2. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que hi desentonin i que no s'adaptin al caràcter de l'entorn.

*Els elements decoratius i informatius, com ara els rètols, es col·locaran dins els forats de l'arquitectura.*

3. En la realització dels elements que formen l'estructura externa es consideren com a materials no aptes:

- Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.
  - Gelosies.
  - Mur cortina.
  - Plafó de plàstic.
  - Pissarra.
  - Tancaments metàl·lics sense pintar, llevat de l'acer oxidat tipus CORTEN o similar.
  - Ceràmica vidriada.
  - Obra vista.
  - caixes de persianes marcades en façana
  - entregues de forjat vistes en façana
- Tots aquells materials el tractament i implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del barri.

4. La coberta serà plana, tipus terrat, o teulada de teula àrab, a dues o tres vessants, excepte en el cas d'edificacions auxiliars que podran tenir-la en diferent direcció.. En totes les solucions s'utilitzaran materials ceràmics.



5. *Les sol·licituds de llicència d'edificació, millora o reforma, s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes*

6. *Tractament general de la façana.*

*- Relació buit-ple.*

*Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit i el mur sobre el forat, amb una proporció màxima de forat del 40% de la superfície total de façana.*

*Les portes de garatge dels edificis inferiors a 9 metres de façana no superaran els 5,00 metres d'amplada.*

*- Proporcions.*

*Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2-3, respectivament. A la superfície de façana predominarà el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.*

*- Distància de separació a mitgera dels forats.*

*Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 50 cm, àdhuc els de la planta baixa.*

7. *Tractament de la planta baixa.*

*- Material i colors.*

*En les obres de reforma, rehabilitació, ampliació i obra nova, el tractament del material i el color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats o altres acabats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.*

*En relació a l'ús del color s'estarà a la carta de colors de Vacarisses inclosa a l'Annex 1 d'aquesta normativa.*

*Quan una actuació permesa representi una alteració substancial del tractament de la textura i el color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana d'acord amb el mateix tipus d'acabat.*

*- Botigues i locals comercials.*

*Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma en el supòsit que es justifiqui tècnicament en el projecte per motius d'antiguitat, qualitat i/o funcionalitat i viabilitat. Cada cas serà estudiat per part dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament als efectes de determinar el nivell de compliment i les actuacions a incloure si s'escau.*

*- Marquesines i tendals.*

*No s'admeten les marquesines fixes.*

*S'admeten tendals en els carrer de més de 6 metres d'amplada, sempre i quan siguin plegables i no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer (amb una extensió màxima de 3 metres). Els tendals en cap cas sortiran de la vorera cap a la calçada respecte l'edifici on es subjecten.*

*- Aparadors.*

*Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.*

*Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior s'hauran de tractar de manera que s'integrin amb l'arquitectura i l'entorn on estan ubicats.*

*Als edificis de façana inferior a 9 metres, l'ample màxim del conjunt format per l'aparador i l'accés no superarà els 5,00 metres, aquesta amplada es reduirà en la mateixa proporció de l'amplada de façana.*

8. *Balcons i finestres.*

*Els forats a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.*

*Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm.*

*Les baranes seran calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. No s'admeten baranes d'obra massissa.*

#### **9. Coronació.**

*S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, això no obstant, haurà d'enllaçar sempre a clavegueram d'aigües netes quan existeixi, sí no és així, es podrà abocar les aigües de pluja al vial o bé enllaçar al dipòsit particular de recollida de pluvials*

*S'admet la barana de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.*

#### **10. Mitgeres.**

*Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color igual que la façana.*

#### **11. Materials.**

*Serán d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat a la calç dels colors exposats al punt 12, no s'admet l'acabat amb àrid projectat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, en cap cas tindran acabat polit i brillant.*

*La fusteria, les persianes i els detalls d'acabat o d'ornamentació poden ser de material lliure però justificadament integrat amb el conjunt, tot mantenint l'homogeneïtat formal i compositiva amb tots els elements de façana.*

*Els materials no aptes seran:*

*Aplacat de pedra d'aparell irregular, gelosies, murs cortina, plafons de plàstic, pissarra, tancaments metàl·lics sense pintar, ceràmica vidriada, obra vista, i tots aquells materials que no responguin a les característiques tradicionals del nucli antic.*

#### **12. Color.**

*En relació a l'ús del color s'estarà a la carta de colors de Vacarisses inclosa a l'Annex 1 d'aquesta normativa. El nombre total de colors que componen la carta de colors de Vacarisses és de 24, distribuïts de la manera següent:*

<i>Paraments/Ornaments</i>	<i>16 colors</i>
<i>Fusteria</i>	<i>5 colors</i>
<i>Serralleria</i>	<i>3 colors</i>

*Es correspon amb una codificació de colors ACC (Acoat Color Codification) basada en to, saturació i lluminositat i extreta de l'estudi cromàtic i pla de colors de Vacarisses elaborat per Procolor i Barna Sik.*

*En els carrers de menys de 6 metres d'amplada s'hauran d'adoptar tonalitats més clares de la carta de colors per millorar la lluminositat de l'ambient.*

#### **13. Recomanacions de composició.**

*Es recomana compondre la façana d'acord amb eixos de simetria que la dividiran en trams equidistants. El nombre d'eixos seria:*

*Façanes de 4 fins a 6 m. 2 eixos - 3 eixos*  
*Façanes de 6 fins a 9 m. 3 eixos - 4 eixos*

*Les amplades màximes de forats seran de 1,40 metres i les mínimes de 0,40 metres, respectant, com a mínim, una proporció entre la dimensió vertical i la horitzontal igual o superior a 1,40 metres.*

*A la planta baixa es permeten obertures de fins a 2 metres, que podran ser de 2,60 metres per a accessos a garatge*

### **TÍTOL III**

#### **ORDENANCES DE VOLUM I USOS**

##### **CAPÍTOL I - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ**

###### **SECCIÓ TERCERA. NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA**

*(ordenació aïllada)*

###### **Article 184. Tanques**

*L'altura de les tanques en material opac no superarà un metre de promig amb un màxim absolut d'1,60 metres. Aquesta tanca es podrà complementar amb material no opac fins a una alçada de 2 metres. Aquestes alçades es mesuraran des de la cota natural del terreny, en cada punt del límit prèvia a la realització de qualsevol adaptació topogràfica.*

*No es permetrà incrementar l'altura de les tanques amb instal·lacions tipus frontons o similars. En tot cas, els elements d'obra destinats a aquest tipus d'us, encara que se situïn a l'interior de la parcel·la, hauran de complir la condició de projectar sobre les parcel·les veïnes una ombra no superior a la determinada per la tanca opaca col·locada a la major altura que permet aquest article.*

*A les qualificacions dins el nucli urbà resultaran d'aplicació pel tractament de les tanques a carrer, les disposicions previstes a l'article 80 bis referents a materials, colors i altres elements de composició*

#### **CAPÍTOL II. REGIM DELS USOS**

##### **SECCIÓ PRIMERA: DISPOSICIONS GENERALS**

###### **Article 191. Ús de garatge aparcament**

1. *Els edificis de nova planta en sòl urbà s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys del mateix solar.*
2. *El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure són les següents:*
  - a) *Habitatges plurifamiliars i unifamiliars*

*A la qualificacions "Nucli antic" clau 1, quan es realitzin actuacions per construcció d'edificacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o rehabilitació integral, caldrà reservar les places d'aparcament preceptives per als nous usos projectats, excepcionalment, s'admetrà unificar registrant places d'aparcament situades en un altre immoble proper a les noves entitats registrals resultants de les actuacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o de rehabilitació integral, sempre i quan es justifiqui la impossibilitat de disposar de les places d'aparcament al mateix edifici nou o transformat de forma integral.*

*En la resta de situacions caldrà incorporar les places d'aparcament al mateix solar on s'emplantin les noves entitats registrals o usos transformats.*

*Al nucli antic, clau 1, es preveu l'excepció de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament, dins al mateix solar sempre i quan siguin edificacions preexistents d'un màxim de 3 habitatges o menys de 300 m<sup>2</sup> construïts.*

*En general, els edificis d'habitatges de nova planta i els resultants d'una gran rehabilitació integral han de disposar d'aparcaments a l'interior de l'edifici del mateix solar, per a turismes, motocicletes i bicicletes. Les dimensions mínimes de les places de turismes seran a raó d'un mínim de 4,60 x 2,30 m útils per plaça.*

*La ratio mínima de dotació d'aparcaments per a les tipologies d'alineació a vial i edificacions entre mitgeres serà la resultant del major dels següents valors:*

- 1,25 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

*La ratio mínima de dotació d'aparcaments per a les tipologies d'edificació aïllada o en parcel·les urbanitzables serà:*

- 2 places d'aparcament per habitatge ja sigui com a garatge dintre de la construcció o bé dintre de la parcel·la.

- b) *Edificis públics o privats per ús d'oficines i administratiu:*  
1 lloc (15 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup>.
- c) *Comercial.*  
Si tenen mes de 400 m<sup>2</sup>, 1 lloc (15 m<sup>2</sup>) per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- d) *Indústries*  
1 lloc per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil
- e) *Sales d'espectacles privades.*  
1 lloc per cada 15 localitats
- f) *Hotels:*  
1 lloc per cada 10 places
- g) *Clíniques i sanatoris:*  
1 lloc per cada 10 llits

### *3. Altres supòsits d'exempció de previsions d'aparcament en el mateix edifici.*

*Si aplicant aquestes regles resulta una obligació de reserva de llocs inferior a 4, i es pot justificar l'existència d'aparcaments públics o privats propers (màxim a 50 metres), es podrà eximir l'esmentada obligació de reserva.*

*Complementàriament, quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament en el mateix edifici aquells edificis en què concorrin algunes de les causes següents:*

#### *1. Causes de mida.*

*Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 6 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà adquirir-les en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel PGO. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin.*

*Quan per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per tractar-se d'un edifici d'alt valor patrimonial hi hagi impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes pel PGO.*

## 2. Causes tècniques.

Quan per raons tècniques acreditables i acreditades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, extintolaments de terres exagerats, etc.) no es pugui satisfer el nombre de places exigides, es podran adquirir en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel PGO. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin..

En aquests casos d'exempció d'aparcament al mateix solar de l'edifici projectat el propietari o promotor haurà de presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, l'informe sobre les opcions de compra materialitzades en una finca propera. Al finalitzar les obres caldrà presentar còpia registral de la titularitat de les places vinculades als nous usos corresponents al final d'obra, de tal manera que aquestes places d'aparcament s'hauran de vincular a la finca registral o finques registrals resultants.

La regulació i el procediment aplicats per la vinculació de les places d'aparcament mínimes requerides als habitatges seran els mateixos per als edificis mixtes o amb altres usos que també requereixen dotacions d'aparcament mínimes a les noves entitats registrals projectades, tant si les places d'aparcament mínimes estan situades dins o fora del solar de l'edifici objecte de llicència Urbanística.

Al final de l'actual normativa del PGO s'afegeix una Disposició final primera en relació a la incorporació d'un Annex 1 a la normativa amb la Carta de Colors de Vacarisses que es compona de la documentació que s'acompanya a l'Annex 1 del present projecte de Modificació del PGO.

### Disposició final primera

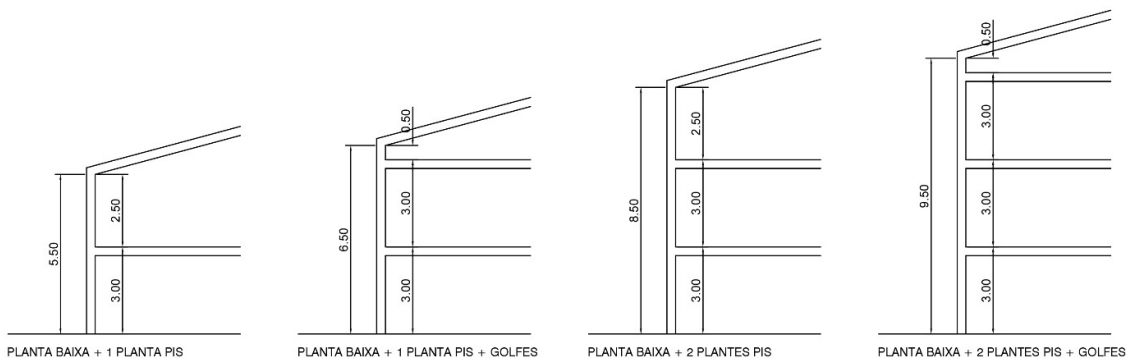
S'inclou com a Annex 1 a la present normativa la Carta de Colors de Vacarisses que regula els colors a utilitzar en projectes i actuacions que afectin a la qualificació zona "Nucli antic" clau 1 d'acord al que preveu l'article 80bis de la normativa.

## 2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA MPPGO 2015

### Article 11 (NB). Zona de Nucli Antic (clau 1).

Les alçades màximes, nombre de plantes i punt d'aplicació de l'ARM venen definides pel quadre següent i les determinacions de la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.

L'ARM de cada parcel·la, s'aplicarà en el punt mig de la mateixa, en el front principal indicat la sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació.



La sèrie de plànols O.03 Ordenació de l'edificació incorpora el paràmetre d'espai no edificable excepte en substitució de terres (NE). Aquests àmbits permeten l'aprofitament del subsòl de l'espai no edificable sempre i quan el coronament del punt més alt de la coberta no superi un metre la rasant del terreny natural o rasant del vial que hi confronti. Aquesta determinació permet l'aprofitament del subsòl únicament per a l'ús d'aparcament de vehicles o emmagatzematge dels titulars o veïns de l'edificació dins la pròpia parcel·la. En aquest supòsit de previsió d'aparcament al subsòl serà obligatori preveure una coberta enjardinada.

#### **Article 12 (NB). Casc antic segons volumetria específica destinada a HPO (CLAU 1\*)**

Correspon a zones residencials destinades a la implantació d'habitatge de protecció oficial o pública (HPO) ordenades segons volumetria flexible on es determina una ocupació màxima del 50% en planta baixa i pis i 100% en subsòl. D'acord als gàl·lions d'edificació de la documentació gràfica les separacions mínimes a carrer i partions seran de 3,00 m.

La planta o parts d'ella que sobresurtin més d'un metre de la rasant del terreny definitiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

L'alçada màxima es fixa en 9,50m corresponent a PB+2PP+PG, en cap cas per adaptació topogràfica es podrà incrementar l'alçada aparent de l'edificació.

Mitjançant un PMU es podrà modificar els paràmetres d'ordenació de la zona.

Trobem aquesta zona en dos àmbits del nucli antic, les condicions d'ordenació dels quals es detallen a continuació:

##### **HPO PAU RECTORIA**

Sòl	2.859,00 m <sup>2</sup>
Sostre	2.859 m <sup>2</sup> st.
Habitatges	40 ut (densitat de 70 m <sup>2</sup> st/habitatge)
Aparcament mínim	0,5 places d'aparcament per habitatge

Així mateix l'ordenació de l'edificació tindrà en compte les seccions normatives incloses en la fitxa del PAU.

##### **HPO CARRER SANT JOSEP**

Sòl	1.374,00 m <sup>2</sup>
Sostre	1800 m <sup>2</sup> st.
Habitatges	21 ut (densitat de 85 m <sup>2</sup> st/habitatge)
Aparcament mínim	0,5 places d'aparcament per habitatge

#### **Art. 13 (NB) Zona Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (clau 2d)**

##### **13.1 Definició**

1. Compren els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar, on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal.

2. En aquesta Modificació de Pla General la Zona Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (clau 2d) s'estableix en els àmbits següents:

- PAU Montserrat
- PAU Masia La Torre

3. Mitjançant planejament derivat es podrà ordenar aquesta zona amb els criteris generals d'ordenació que estableixi la fitxa del PGO i les condicions generals de la zona.

### 13.2 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable a totes les zones i subzones és el d'edificació aïllada, admetent la possibilitat d'edificacions d'habitatge unifamiliar agrupades.

### 13.3 Edificabilitat

La intensitat neta d'edificació per a cadascuna de les subzones es resumeix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

PAU	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> p
- PAU Montserrat	0,222
- PAU Masia La Torre	0,12

### 13.4 Condicions de parcel·lació i edificació

1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació principal és la que s'estableix en la taula següent per a cada subzona :

Àmbits	Parcel·la mínima (m <sup>2</sup> )	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)
- PAU Montserrat	1.200	10	25%
- PAU Masia La Torre	5.000	40	15%

2. No obstant això, les fitxes dels PAU estableixen els criteris d'implantació de la volumetria.

L'alçada màxima, s'amidarà tal i com regulen les disposicions pels tipus d'ordenació en edificació aïllada i, serà de sis metres amb cinquanta centímetres (6,5 m) d'alçada que corresponen a planta baixa més una planta pis i planta golfes (PB + PP+G). Si per efecte de la implantació és necessari l'esglaonament de l'edificació l'alçada màxima aparent no superarà la corresponent a PB+2PP+PG, garantint-se en cada punt que no es supera l'alçada màxima establerta de 6.50m.

Alçada lliure interior mínima:

- Pisos 2,50 m (en general)
- Plantes baixes comercials o altres usos no residencials 3,30 m
- Plantes baixes, ús habitatge 2,70 m

L'espai de sota coberta computarà en tot aquell espai que tinguin una alçada lliure d'1,90 m. El pendent màxim de la teulada serà del 30%.

3. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i les separacions entre edificació en una mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents per cada una de les zones i subzones:

PAU	Separació façana (m)	Mínima partions (m)	Mínima edificis (m)
- Montserrat	5	3	4
- Masia La Torre	6	3	5

4. Edificacions auxiliars. Es permet l'edificació auxiliar, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de tres coma trenta metres (3,30). L'edificació auxiliar es construirà obligatòriament respectant les separacions definides en l'apartat anterior, excepte en el cas

que el pendent natural del terreny, amidat en la normal al centre de la façana de l'edificació auxiliar, presenti, com a mínim, un desnivell respecte al carrer de dos metres i mig (2,5 m) a sis metres (6 m) de la façana. En aquest supòsit s'admetrà el cos auxiliar adossat al carrer i sempre que la llargària a la façana sigui menor a sis metres (6), i estigui acabat amb materials propis de façana o mur de contenció de terres tal com pedra natural o be aplacada, etc.

En qualsevol altre cas, pel que fa a la franja de separació al vial, s'haurà de complir la regulació general establerta al paràgraf anterior.

### 13.5 Règim en condomini

1. Correspon a terrenys on es preveu agrupació d'edificacions en condomini o règim de propietat horitzontal. Això significa que dins d'una única parcel·la poden implantar-se un seguit d'habitatges ordenats de forma aparionada on els espais d'accés i jardins de l'entorn són comuns als habitatges implantats. Això suposa que la parcel·la te la condició d'indivisible.

2. Els plànols de les fitxes on es preveu aquesta zona estableixen de forma orientativa la posició de les edificacions. El projecte constructiu podrà ajustar la posició de l'edificació en un projecte global de la zona, això no obsta que el projecte es pugui desenvolupar en diverses fases.

En funció de la topografia de la zona s'estableixen les plataformes d'implantació de l'edificació que es podran reajustar en el moment de l'obtenció de la llicència amb variacions +/- 1 m. També s'estableix l'alçada màxima dels murs que limiten la parcel·la en 4m que caldrà resoldre amb acabat de pedra natural. En qualsevol cas, els moviments de terra per a adaptació topogràfica de la parcel·la hauran de tenir en compte els criteris següents:

- Murs interiors d'alçada màxima 2,5m.
- Talussos en la proporció 2/3.
- Per agregació de mur i talús l'alçada màxima no podrà ser superior a 4m

A fi i efecte de que els talussos d'adaptació topogràfica de la parcel·la no afectin sols destinats a sistemes i sol no urbanitzable protegit caldrà resoldre el límit de la parcel·la amb murs de contenció acabats en pedra natural o talussos que el seu peu coincideix amb el límit de la parcel·la.

La planta o parts d'ella que sobresurtin mes d'un metre de la rasant del terreny definiu tindrà la consideració de planta baixa, tal com s'estableix en l'article 161 de les NNUU del PGO, i sobre aquesta s'aplicarà l'alçada màxima definida en aquestes NNUU.

3. El projecte haurà d'establir la implantació, accés i serveis dels habitatges a construir. L'accés als habitatges s'haurà de fer a través dels espais comuns o carrers privats que compleixin la normativa contra-incendis vigent, i la superfície dels quals no computarà a cap efecte de les condicions edificatòries aquí establertes.

4. L'agrupació màxima d'habitatges es fixa en 24m. Corresponent a una agrupació màxima de 4 habitatges de 6 metres o d'altra equivalent, d'acord amb les determinacions de l'article 85 de les NNUU del PGO.

### 13.6 Condicions d'us

S'admeten els usos següents:

1. *Habitatge.* Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.
2. *Residencial.* S'admet únicament l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m<sup>2</sup>.
3. *Comercial.* S'admet.
4. *Oficines.* S'admeten els despatxos professionals liberals sense limitació, amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>, únicament en edificacions confrontants a vials públics.
5. *Sanitari.* S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment, limitat a una superfície de parcel·la superior a 2000 m<sup>2</sup>.
6. *Religiós i cultural:* s'admet únicament en edificacions confrontants a vials públics.



7. *Recreatiu: S'admet amb un límit màxim de 400 m<sup>2</sup> per establiment o instal·lació. A la subzona intensiva només s'admetran els bars i restaurants amb una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup>, únicament en edificacions confrontants a vials públics. Es prohibeix altres establiments com bars musicals, discoteques, etc. a aquesta subzona.*
8. *Esportiu: S'admet sempre i quan tingui accés directe des de la vialitat pública.*
9. *Industrial: S'admet només per a indústries de 1a. categoria i a les situacions A i B sense molèsties pels restants usos, únicament en edificacions confrontants a vials públics.*

### **Art. 18 Sectors i Polígons d'Actuació**

*Pel desenvolupament de les determinacions de la MPMGO es delimiten els sectors i figures de gestió següents:*

FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

CODI: PAU-03

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) MONTSERRAT

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge unifamiliar en edificació aïllada

#### **1.- Àmbit:**

L'àmbit té una superfície de 5.873,49 m<sup>2</sup> d'acord a la delimitació gràfica d'aquest projecte (sense detriment de la precisió de límits prevista a l'article 18)

#### **2.- Objectius:**

Protegir les visuals cap al sòl no urbanitzable des del carrer Montserrat i preveure una àrea d'aparcament i d'equipaments al servei de la població.

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat dels espais lliures i la vialitat. Obtenir la cessió de la totalitat dels sòls d'equipaments.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

#### **3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:**

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.03.3, O.03.3c, O.03.3d i la fitxa F-03 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu, excepte la definició concreta de l'edificació que és indicativa. L'ordenació de l'edificació s'adequarà a les distàncies de protecció amb la línia elèctrica que passa per l'àmbit.

Superfície:	5.873,49 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,12 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	704 m <sup>2</sup>
Nombre màxim habitatges:	2 unitats

#### **4.- Regulació dels sistemes de cessió:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 45,97 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Espais lliures:	Clau 9:	1.460,99 m <sup>2</sup> (24,88 % a urbanitzar i cedir)
Equipament:	Clau E:	747,21 m <sup>2</sup> (12,72 % a cedir)
Viar local:	Clau VL:	491,66 m <sup>2</sup> (8,37 % a urbanitzar i cedir)

#### **5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Ciutat Jardí semi intensiva aparionada en condomini (Clau 2d).
Parcel·la mínima:	1.200 m².
Nombre de plantes:	PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	10,50 metres
Ocupació:	30 %
Separacions límits parcel·la	3 m a façana i 2 m a espais lliures i veïns
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

#### **6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió a l'Ajuntament corresponent al 10% de l'aprofitament que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

#### **7.- Reserves d'habitatge protegit:**

No s'estableixen reserves d'habitatge protegit.

#### **8.- Gestió del sector:**

El polígon es gestionarà pel sistema de compensació bàsica.

Gestionar, efectuar i costejar totes les obres d'urbanització derivades de portar a terme l'ordenació del sector. Això suposa la urbanització del tram de carrer inclòs dins l'àmbit i els serveis públics associats.

#### **9.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis i connexions necessàries per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els espais lliures previstos i els respectius cànon i elements de connexió que siguin necessaris o resultin d'aplicació.

#### **10.- Agenda:**

Projecte d'urbanització

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

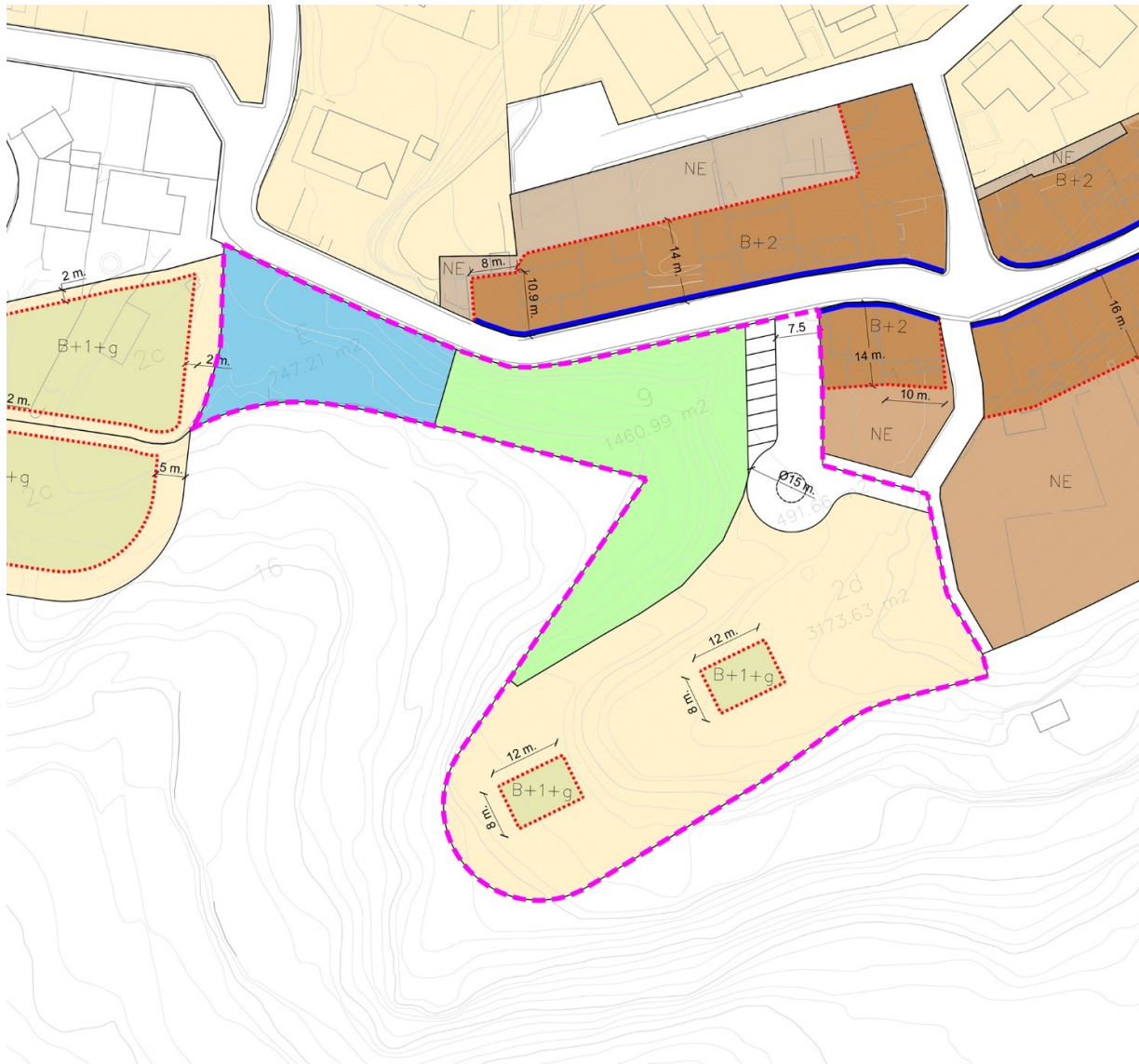
Projecte de reparcel·lació

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Obres d'urbanització

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 12 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.



## POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU) SALVADOR BADIA

Sòl urbà no consolidat  
Habitatge unifamiliar aparellat

**1.- Àmbit:**

L'àmbit té una superfície de 5.156,92 m<sup>2</sup> d'acord a la delimitació gràfica d'aquest projecte (sense detriment de la precisió de límits prevista a l'article 18)

**2.- Objectius:**

Millora de la vialitat local en el tram d'enllaç entre el carrer de Sant Pere i el carrer dels Oms.

Supressió de la qualificació del sistema d'infraestructures de serveis tècnics i creació de servitud de pas per mantenir el traçat de la canonada de sanejament.

Obtenció del sòl d'equipament de titularitat privada adjacent a la Casa de Cultura de Vacarisses als efectes de consolidar-ne l'equipament i millorar-ne la funcionalitat.

Creació d'un nou espai viari que permeti donar continuïtat al carrer dels OMS i permeti millorar-ne la seguretat i l'accessibilitat.

Obtenir la cessió i urbanització de la totalitat de la nova vialitat. Obtenir la cessió de la totalitat dels sòls d'equipaments.

Cessió del 10 % d'aprofitament.

**3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:**

La qualificació i ordenació del polígon dibuixada als plànols O.03.3, O.03.3b, O.03.3d i la fitxa F-04 de la documentació gràfica i al plànol annex a aquesta fitxa, té un caràcter normatiu.

Superfície:	5.156,92 m <sup>2</sup>
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Unifamiliar
Edificabilitat bruta:	0,509 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim habitatge:	2.624,55 m <sup>2</sup> (dels quals 1.162,05 m <sup>2</sup> ja edificats)
Nombre màxim habitatges:	9 unitats

**4.- Regulació dels sistemes de cessió:**

Els percentatges de sistemes de cessió del polígon per tal d'assolir els objectius esmentats seran el 15,47 % del sòl, dividit amb els percentatges següents:

Equipament:	Clau E:	279,07 m <sup>2</sup> (5,41 % a cedir)
Viari local:	Clau VL:	519,15 m <sup>2</sup> (10,06 % a urbanitzar i cedir)

**5.- Regulació de zones, edificació i usos:**

Qualificació:	Ciutat Jardí semi intensiva (Clau 2)
Parcel·la mínima:	400 m <sup>2</sup> .
Nombre de plantes:	PB+2PP
Alçada reguladora màxima:	10,50 metres
Ocupació:	30 %
Separacions límits parcel·la	3 m a façana i 2 m a partions
Ús principal:	Habitatge unifamiliar

#### **6.- Cessió d'aprofitament:**

La cessió a l'Ajuntament corresponent al 10% de l'aprofitament que es concretarà al projecte de reparcel·lació.

#### **7.- Reserves d'habitatge protegit:**

No s'estableixen reserves d'habitatge protegit.

#### **8.- Gestió del sector:**

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

Les edificacions preexistents dins del PAU que no vegin incrementat el seu sostre restaran compatibles amb l'ordenació prevista pel planejament. Respecte d'aquestes serà d'aplicació tot allò previst als articles 133 i 134 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les limitacions de l'article 134.2.a): *"El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit"*

#### **9.- Càrregues externes del sector:**

La dotació de tots els serveis i connexions necessàries per a la implantació del sector, inclosos els que requeriran els espais lliures previstos i els respectius cànons i elements de connexió que siguin necessaris o resultin d'aplicació.

#### **10.- Agenda:**

Projecte d'urbanització

Presentació 12 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

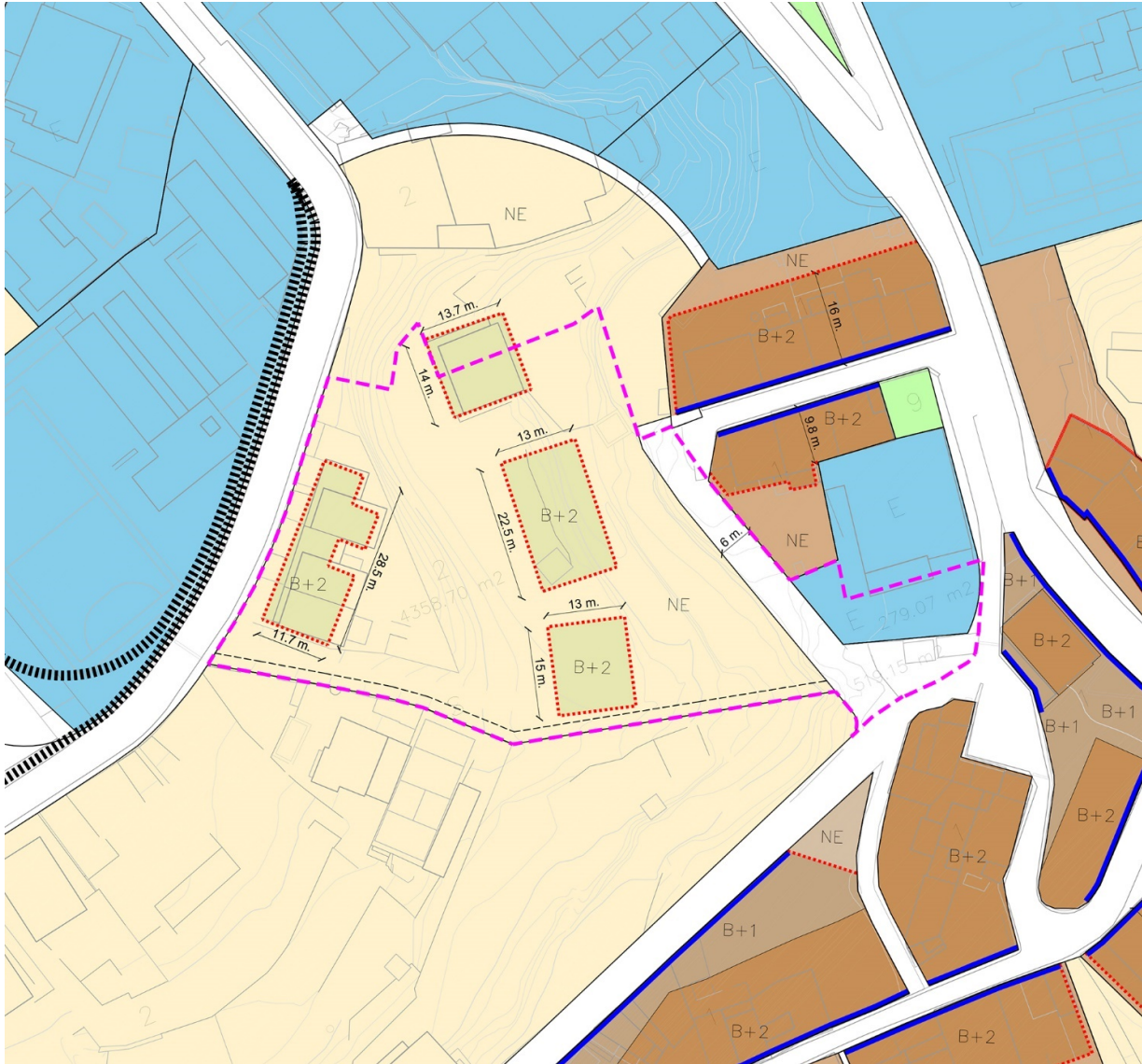
Projecte de reparcel·lació

Presentació 14 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació PGO.

Obres d'urbanització

Inici 12 mesos des de la inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Es fa una previsió de finalització de 12 mesos, des de l'inici, per realitzar l'obra urbanitzadora.



Barcelona, 26 de novembre de 2024

Oriol Monfort Casas  
Arquitecte consultor  
Nº col·legiat (COAC): 37457-1

### **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



**AJUNTAMENT  
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO  
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I  
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona  
Octubre 2024

**SISTEMES**

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitud de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

**ZONES SÒL URBÀ**

- 1 Casc antic
- 1\* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2p Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
  - 5p Habitatge protegit C
  - 8 Equipament privat
  - 10 Verd privat
  - I Indústria
  - Ic Indústria compartimentada
  - Ib Indústria mitjana
  - SV Serveis
- ZONES SÒL NO URBANITZABLE**
- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit Unitat d'Actuació

I.03.3a	I.03.3b
I.03.3c	I.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT  
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC  
PLÀNOL O.3 VIGENT**

Escala 1:2500



**I.03.3**





**AJUNTAMENT  
DE VACARISSES**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PGO  
REGULACIÓ NORMATIVA CLAU 1 I  
ALTRES AJUSTOS AL NUCLI URBÀ**

Vacarisses · Barcelona  
Octubre 2024

**SISTEMES**

- 9 Verd públic
- 9b Bosc públic
- P Parcs i jardins urbans
- S Serveis tècnics
- SP Servitut de pas
- SH Sistema Hidràulic
- E Equipaments públics
- Sistema viari
- SF Sistema ferroviari

**ZONES SÒL URBÀ**

- 1 Casc antic
- 1\* Zona residencial d'ordenació segons volumetria específica destinada a hp
- 2 Ciutat jardí semi intensiva I
- 2c Ciutat jardí semi intensiva I. En filera C
- 2d Habitatge protegit A
- 2d Ciutat jardí semiintensiva aparionada en condomini
- 3 Ciutat jardí semi intensiva I plurifamiliar
- 3b Ciutat jardí unifamiliar intensiva
- 4 Ciutat jardí semi intensiva II

- 5 Ciutat jardí extensiva I
- 5p Habitatge protegit C
- 8 Equipament privat
- 10 Verd privat
- I Indústria
- Ic Indústria compartimentada
- Ib Indústria mitjana
- SV Serveis

**ZONES SÒL NO URBANITZABLE**

- 16 Rústic Agrícola i Forestal

- Línia d'edificació
- Profunditat edificable
- Front sobre el qual s'aplica l'ARM
- Zona edificable
- Zona no edificable
- Àmbit PAU
- Àmbit AA (Actuació Aïllada)
- Àmbit Unitat d'Actuació

O.03.3a	O.03.3b
O.03.3c	O.03.3d

**PLANEJAMENT URBANÍSTIC PROPOSAT  
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. NUCLI ANTIC  
PLÀNOL O.3 VIGENT**

Escala 1:2500



**O.03.3**

